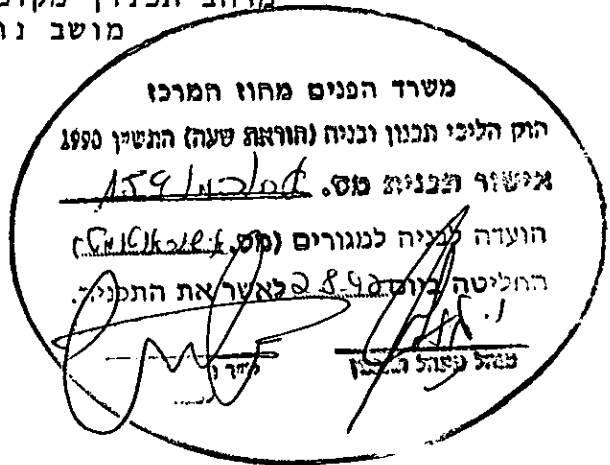


ד"ר חלום "י" זלה

(ע"ר) באיגוד התכנון
וינאים

כ"ו
25.10.92

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
מושב נורדיה



תכנית מס' עח-ב.מ/159 - עקרונות תכנון

התכנית מיועדת לבניית שכונה קהילתית כהרחבה למושב נורדיה הקיים.

במושב השיתופי נמצאות היום כ-130 משפחות הגרות במבני קבע, כ-150 משפחות באתר מגורים זמניים לעולים, וכ-20 משפחות הגרות במבנים זמניים.

השכונה החדשה כוללת עד כ-274 יח"ד בבניה נמוכה חד-משפחתית, דו-משפחתית וטורית.

במסגרת השכונה הקהילתית ימצאו פתרונות דיור לזוגות צעירים בני המשק אשר אינם מעוניינים במסגרת השיתופית, לעולים חדשים אשר גרים כבר במושב ולחברים נוספים אשר יעמדו בקריטריונים מתאימים.

הישוב המורחב ינוהל מבחינה מוניציפלית ע"י ועד מקומי נבחר, שיעסוק בעניינים מוניציפלים בלבד, והמושב ישאר כאגודה חקלאית שיתופית.

לשכונה שני אגפים - חלק מזרחי וחלק מערבי.
בכל אגף - כביש טבעת מאסף ועליו נשענים רחובות משולבים.

למושב ולשכונה הקהילתית יש מרכז שכונתי משותף הכולל צרכניה, מרפאה ובנייני ציבור נוספים הנמצאים באיזור התפר שבין המושב לשכונה הקהילתית.

מבני הציבור הקיימים במושב ישרתו גם את השכונה הקהילתית.

מוסדות ציבור נוספים כגון גני ילדים ומעונות יום - מפורזים בשכונה ובמושב.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראות שעה), התש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תקנה

תכנית מס' עח - ב.מ/159
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' עח/200,
לת.מ. עח/17/15 ול-משמ/131

תכנון : אדריכל יוסי טל
גדעונים 32 זכרון יעקב
טל. 06-396855

תשנ"ב 1992

מרחב תכנון מקומי "עמק חפר"

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת עח/ב.מ/159 שינוי לתכנית מתאר עח-200, לת.מ עח/15/17 - בית יצחק ול-משמ/131.
על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

2. מחוז המרכז

3. נפה השרון

4. מקום מושב נורדיה

5. גושים וחלקות

גוש	חלקה	חלק מחלקה
8219	17,21	19
8216	16	

6. שטח התכנית 164.2 דונם

7. קנה מידה של התשריט 1:1250 ו-1:2500

8. בעל הקרקע מושב נורדיה

9. היוזם מושב נורדיה והמועצה האיזורית לב השרון

10. מחבר ומתכנן התכנית אדריכל יוסי טל

11. תאריך 14/6/92

12. מטרת התכנית שינוי ייעוד קרקע מחקלאי למגורים, דרכים ושטחי ציבור.

12.1 קביעת איזור מגורים א'.

12.2 ייעוד שטחים לשטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.

12.3 התוויית מערכת דרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל.

13.1 תקנון

13.2 תשריט בקנ"מ 1:1250

13.3 נספח א' - תכנית אינדיקציה של מושב נורדיה 1:2500 המוגשת כמסמך מנחה (לא סטוטורי).

13. מסמכי התכנית

14. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט ועליה תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו.

15. תכליות ושימושים
- 15.1. שטח למגורים א' - מסומן בתשריט בצבע כתום. ישמש לבניית בנייני מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, דו-משפחתיים או טוריים בהתאם לתכנית הבינוי.
- 15.2. שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק. ישמש לשטחי גינון, חורשה, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית.
- 15.3. שטח פרטי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום בקו ירוק כהה. ישמש לשטחי גינון וחורשה בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה.
- 15.4. שטח לבנייני ציבור - מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה. ישמש להקמת מבני ציבור, בנייני חינוך, תרבות, דת, או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה באישור הוועדה המקומית.
- 15.5. שטח לדרכים וחניות - מסומן בתשריט בצבע אדום. ישמש לכבישים ולחניה, למדרכות, למסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית.
- 15.6. שטח לדרך משולבת - מסומן בתשריט בצבע אדום עם קווים ירוקים אלכסוניים. הדרך מרוצפת לכל ארכה אליה נכנסים על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, ריהוט רחוב ותשמש מעבר להולכי רגל, מערכות תשתית גישה וחניה לכלי רכב.
- 15.7. שטח לשבילים להולכי רגל - מסומן בתשריט בירוק. ישמש מעבר להולכי רגל ולמעבר תשתיות. בשעת חירום יותר בו מעבר לכלי רכב.

16. הוראות בניה

- 16.1. הוראות בניה לאיזור מגורים א'
- א. מספר קומות - עד 2 קומות
- ב. גובה מקסימלי - לגג שטוח 7.0 מ'
- לגג רעפים 8.5 מ'
- גובה ימדד ממפלס ממוצע של קרקע סופית.

ג. קווי בנין מינומליים

קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט
קו בנין צדדי - 4 מ'
קו בנין אחורי - 5 מ'

ד. שטחי בניה מירביים

ד.1. שטח מירבי למטרה עיקרית -
מגורים.

בנין חד משפחתי - 220 מ"ר
ליח"ד.
בנין דו משפחתי - 190 מ"ר
ליח"ד.
בנין טורי (עד 4 משפחתי) -
170 מ' ליח"ד.

ד.2. שטח מירבי לשטחי השירות :

בנין חד משפחתי - 40 מ"ר.
בנין דו משפחתי - 40 מ"ר ליח"ד
בנין טורי (עד 4 משפחתי) -
40 מ"ר ליח"ד.

בנוסף, יותרו מרתפים. המרתף
יהיה בשטח מירבי של הקומה שמעליו
ולא יחשב במנין הקומות.
בבנין בו יבנה מרתף - המחסן יהיה
במרתף בלבד ואז השטח המירבי לשאר
שטחי שירות בשאר הקומות יהיה
25 מ"ר בלבד.

ה. שטחי שירות

לא תותר הקמת כל מבנים לשטח שרות
בתחומי המגרש אלא בתוך הבנין למעט
מקום לחניה בשטח המגרש אשר תקורה
בגג קל ללא קירות ומידותיה יהיו 15
מ"ר באופן אחיד על פי פרטים שיאושרו
בוועדה המקומית.

קו בנין קדמי לחניה 2 מ'. בדרכים
משולבות יותר קו בנין קדמי לחניה -
0 (ואז תהיה הפתיחה כלפי פנים או
בגלילה בלבד).
לא תותר בניית מחסנים חיצוניים אלא
כחלק מהבנין ובצמוד אליו.

ו. מקלטים

לכל יחידת מגורים יבנה מרחב מוגן
(חדר ביטחון) במסגרת הבנין בהתאם
לתקנות הג"א.

ז. מרתפים

מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה. גובה תחתית תקרת המרתף תהיה עד 0.8 מ' מפני קרקע סופיים.

ח. הרחבות ותוספות לבתים

במידה ולא ינוצלו זכויות הבניה בבקשה להיתר בניה הראשונה יש להראות בבקשה זאת את אופן ההרחבה בעתיד.

ט. גדרות

הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחמרי הבניה יהיו לפי תכנית הפיתוח הכללית שתאושר בוועדה המקומית.

י. היתרי בניה

יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח כללית על רקע מפת מדידה שתוגש לוועדה המקומית.

16.2. הנחיות בניה למבני ציבור

לפי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת בוועדה המקומית. בתכנית זו יקבעו גבהי הבניינים, מיקומם, חמרי הבניה, חניות וכד'.

17. חלוקה ורישום

17.1. חלוקת השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח לאחר הכנת תכנית מדידה.

17.2. הדרכים והשטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 ק' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ירשמו בפנקס המקרקעין על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

17.3. לצרכי מתן תוקף יערך תשריט על בסיס מפת מדידה של מודד מוסמך.

מקומות חניה לכל מגרש יקבעו בהתאם להוראות
תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה
1983.

18. חניה

19.1. מים - אספקת המים תהיה ממקור מים
מאושר ע"י משרד הבריאות.

19. מערכות תשתית

19.2. ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת ביוב
מרכזית. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם
להנחיות משרד הבריאות.

19.3. ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב
את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית
באישור רשות הניקוז.

19.4. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת
החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה
להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק
ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר
בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו
אנכי משוך אל הקרקע בין התיל
הקיצוני והקרוב ביותר של קווי
החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב
ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך	2.00 מ'
ברשת מתח גבוה	5.00 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מ'

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל
תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ' 2.00
מכבלים אלו ואין לחפור מעל או
בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק
לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת
החשמל.
חיבורי חשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.

19.5. תקשורת

מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית
פיתוח באישור משרד התקשורת. החיבורים
לבתים יהיו תת קרקעיים.

20. היטל השבחה

יוטל ויגבה כחוק.

21. שלבי ביצוע

20.1. תוך שנתיים מיום אישורה של התכנית כחוק.

20.2. יראו כתחילת ביצועה של תכנית, יציקת יסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20% מכלל יחידות הדיור המתוכננות להיבנות על פי התכנית, וביצוע של 100% התשתיות.

אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של ייעודי הקרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

חתימות

ינוקדיה
מושב נחל פי עמי הייכים משוחזרים בע"מ

טל - תכנון וניהול בצוע
אדריכל יוסף טל

קווי בניה	גובה	תכנית	שטח מרבי	שטח בניה	רוחב	מספר	שטח	אחוז	שטח	סימון	יעוד האיזור		
												מכסות	מירבי
4	5	בתשיע	כמסומן	2 קומות	40	220	17	1	400	93476	כתום	מגורים	
				8.5 מ' -	40	190	25	2	620				
				7.0 מ' -	40	170	37	4	1000				
			גג שטוח							1788	ירוק מותחם	פרטי פתוח	
לפי תכנית בינוי מאושרת בוועדה המקומית.													
										12240	בחום כהה	מבני ציבור	
										18918	ירוק	ציבורי פתוח	
										28296	חום בהיר	קיימות	דרכים
										8610	אדום עם קווים אלכסי	דרך משולבת	
										920	ירוק	שביל ציבורי להולכי רגל	
										164248		סה"כ	